771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 69.744:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxx
xx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade samt over selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade under henvisning til, at forholdet var nævnet i tilstandsrapporten, samt at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1870 og overtaget af klageren den 1/4 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 14/2 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
A	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	...	
		K1	Der er enkelte steder misfarvning på facader/vinduer f.eks. ved siderne af frontkvisten mod syd."

Klageren anmeldte en skade på bygningen ved skadeanmeldelse af 16/11 2005. Klageren anførte i denne skadeanmeldelse:

> "Når det regner, løber der vand fra muren ned over vinduerne mod vejen. Ved stærk regn løber der så meget vand over vinduerne, at udsynet bliver sløret.
>
> Efter min vurdering burde vandet dryppe af ved gesimsen over vinduerne, men vandet følger bare denne rundt og løber ned over vinduerne.
>
> Vinduerne vil over længere tids påvirkning af løbende vand fra muren givetvis tage skade."

Selskabet afviste ved skrivelse af 4/1 2006 til klageren, at dække det anmeldte forhold. Selskabet citerede i denne skrivelse forsikringsbetingelserne og anførte:

> "På det foreliggende er det vores vurdering, at det anmeldte ikke er udtryk for forhold, der opfylder den over for citerede definition på en skade.
> ...
> Det følger af forsikringsbetingelser. *Afsnit 2. Ejerskifteforsikring punkt 10. Undtagelse fra forsikringsdækningen, forsikringen dækker ikke*.
>
> - *forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. (pind 1)*
>
> Det er Alm. Brands opfattelse, at forholdet omkring facader/vinduer er korrekt beskrevet, samt en køber er gjort opmærksom på forholdene, herunder at der må foretages vedligeholdelse i form af løbende udbedring.
>
> Sammenfattende skal jeg derfor meddele, at ejerskifteforsikringen ikke i det aktuelle tilfælde kan komme i betragtning."

Klageren gjorde indsigelse mod denne afgørelse ved skrivelse af 27/1 2006 til selskabet. Som følge heraf valgte selskabet at genbesigtige forholdet. Selskabet anførte herefter ved skrivelse af 23/2 2006 til klageren:

> "**Vores afgørelse**
> Efter vi har vurderet din sag igen, mener vi, at sagen er afgjort korrekt. Derfor fastholder vi vores tidligere afgørelse."

Klageren har ved skrivelse af 27/6 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække den anmeldte skade. Klageren har tillige klaget over selskabets sagsbehandling, som han ikke finder fyldestgørende. Klageren har til støtte for sine påstande anført:

"1. Der er ikke i nogen af selskabets breve givet en bare nogenlunde fyldestgørende begrundelse for ikke at dække skaden. Der er ganske vist nogle henvisninger til policen, men afslaget er ikke begrundet i forhold, som er omtalt i policen. Dette er klart utilfredsstillende. Der har været to konsulenter fra selskabet for at besigtige skaden. Det andet besøg fandt sted, efter at jeg havde klaget over den manglende begrundelse. Jeg modtog herefter et brev, hvori afgørelsen fastholdtes, igen uden at der på nogen måde blev givet en begrundelse ud fra policen.

2. Den bygningssagkyndige har betegnet misfarvningerne på vinduerne som en K1-skade. Skaden bør efter min mening klassificeres som en K3-skade, da store mængder vand over vinduerne i længere tid kan nedbryde disse - de første tegn er netop misfarvninger. Hvis den sagkyndige klart havde vidst, hvad der har forårsaget misfarvningen, burde han have betegnet skaden som K3, eller i det mindste UK (ukendt), da forholdet ligeså godt kunne være fugt i selve muren og dermed begyndende råd. Jeg kan tilføje, at jeg selv er uddannet som (og har arbejdet som) både tømrer og ingeniør. Jeg skulle således være kvalificeret til at bedømme skaden og finder altså, at betegnelsen K1 er fejlagtig."

Selskabet har ved skrivelse af 24/8 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Forholdet har fået karakteren K1, som er udtryk for en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Det er vores vurdering, at forholdet - løbere på gesims, facade, indfatninger og vinduer - er korrekt beskrevet. Den bygningssagkyndige kunne muligvis have nøjes med en K0, som er udtryk for en kosmetisk skade, der kan påvirke købers indtryk af bygningen.

I den forbindelse skal vi bemærke, at forsikringstageren gerne havde set, at den bygningssagkyndige havde givet forholdet karakteren K3 eller UK. Karakteren UK er ikke en karakter, som den bygningssagkyndige kan gøre brug af, da den ikke indgår i de i tilstandsrapporten definerede karakterer.

De pågældende løbere er tydeligvis snavs og udvaskning af facadefarve, som er og vil blive skyllet af facaden, når det regner. Når facaden tørrer op igen, har snavs og overskudsfarve fæstnet sig på forskellige bygningsdele, og vil fremstå som løbere på disse.

Med henvisning til ovenstående skal vi afvise, at løberne er udtryk for begyndende nedbrydning af vinduerne, Ifølge skadekonsulenterne forekommer løberne kun nogle få steder, hvilket skyldes, at gesimsen er en smule skæv og dermed lidt lavere på de pågældende steder, hvorfor regnvandet naturligt nok vil løbe mod de lavere områder.

Konklusion
Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet ved gesims og indfatninger er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er i øvrigt vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, men at det

nærmere har karakter af en for den type bygninger almindelig vedligeholdelsesopgave. Endelig er det vores påstand, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

Klageren og selskabet indsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres respektive standpunkt.

Nævnet har modtaget billeder af forholdet til brug for sagens behandling.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Forholdet vedrørende facader/vinduer mod syd har fået karakteren K1, hvilket svarer til mindre alvorlige skader.

Efter sin gennemgang af sagen - herunder de fremlagte billeder - finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at dette forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Herefter, og idet nævnet ikke finder anledning til at kritisere selskabets sagsbehandling,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand